

# 80 logements PLS aux Champs Lasniers Les Ulis (91)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2012



Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par l'Union régionale des CAUE (URCAUE) grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variés sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Depuis 2010, les analyses publiées intègrent deux évolutions majeures de l'Observatoire :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis,
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Cette analyse a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS ([www.lavue.cnrs.fr](http://www.lavue.cnrs.fr)).

Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur un échantillonnage (non représentatif) restreint d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

**L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) dans la rubrique Observatoires.**

# Sommaire

<b>Repères</b>	<b>p 3</b>
<b>Visite commentée</b>	<b>p 4</b>
1 > Contexte et territoire	4
2 > Programme et attribution des logements	6
3 > Volumétrie du bâti	8
4 > Aménagements extérieurs	10
5 > Enveloppe : image, couleurs et matériaux	12
6 > Construction, chantier	14
7 > Typologies des logements et modes d'habiter	16
<b>Annexes</b>	<b>p 22</b>
Liste des entretiens	22
Bibliographie	22
<b>Critères de qualité</b>	<b>p 23</b>
<b>Fiche technique</b>	<b>p 24</b>

# Repères

**Programme** : 1 80 logements PLS, collectifs et intermédiaires

**Localisation** : avenue des Champs Lasniers, 91940 Les Ulis

**Date de livraison** : novembre 2008

**Surface** : 5 780 m<sup>2</sup> SU

**Coût travaux bâtiment** : 9 970 500 € HT y compris VRD et fondations spéciales soit 1 725 €/m<sup>2</sup> SU

**Maîtrise d'ouvrage** : Immobilière 3F

**Maîtrise d'œuvre** : Atelier Brenac + Gonzalez



Dans le cadre du renouvellement urbain du grand ensemble des Ulis, l'opération des Champs Lasniers constitue un enjeu important par sa situation en entrée de ville. Ce projet, composé d'immeubles collectifs et de maisons en bande, n'est pas particulièrement destiné au relogement des locataires issus de bâtiments démolis. Il répond à une volonté de la ville d'accroître la mixité sociale dans le quartier. Le soin apporté au dessin et à la mise en oeuvre des façades ainsi que la ré-interprétation d'une typologie intermédiaire expérimentée par les architectes dans les années 1980 sont les principales qualités de cette opération.

*« Ce qui était intéressant c'était de traiter l'entrée de ville avec un effet d'angle à trouver. C'était le début de l'aménagement donc la maîtrise d'ouvrage nous a dit qu'on pouvait utiliser de bons matériaux, que c'était important pour amorcer le renouvellement. »*

Olivier Brenac, architecte



# Visite commentée

## 1/ CONTEXTE ET TERRITOIRE

### **Les Ulis, un grand ensemble des années 1970**

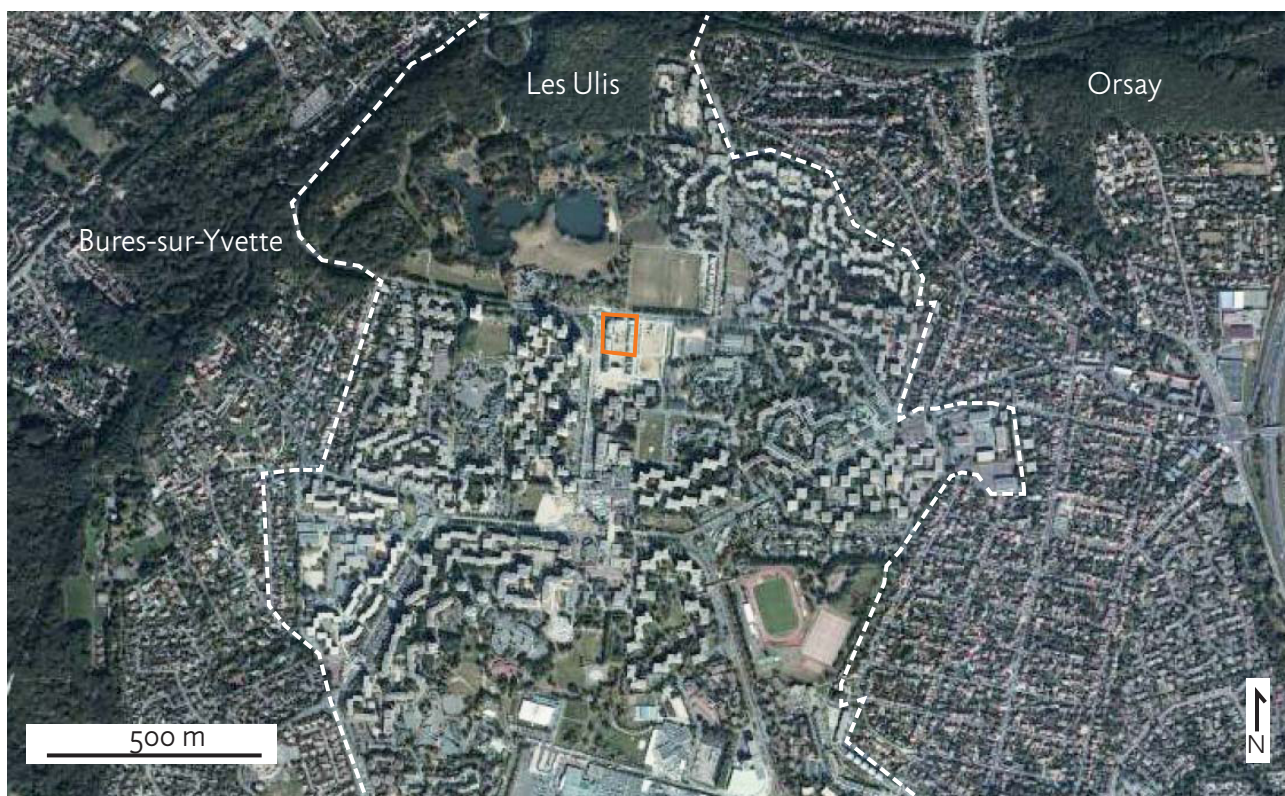
La construction des Ulis, initiée le 30 novembre 1960 par un arrêté ministériel prévoyant la création d'une zone à urbaniser en priorité (ZUP), avait pour objectif de répondre à la demande grandissante de logements engendrée par le développement industriel et scientifique de la vallée de Chevreuse. Caractérisée par un urbanisme de dalle, cette ville nouvelle s'édifie dans les années 1970 en rupture avec la nappe pavillonnaire des communes avoisinantes de Bures-sur-Yvette et Orsay.

Suivant les grands principes de l'urbanisme moderne, le plan de la ville sépare les fonctions et les circulations. Les barres et les tours sont regroupées en « résidences » sur la dalle et ponctuées d'espaces plantés. Des passerelles enjambent les voies automobiles et permettent aux piétons de circuler

sur la dalle avec fluidité sans croiser de voiture. Les parkings trouvent leur place sous la dalle et dégagent l'espace public du stationnement. À l'origine bâtis pour les cadres et chercheurs, les Ulis sont finalement habités par des ouvriers et employés. Avec la paupérisation d'une partie de sa population, le grand ensemble s'est progressivement dégradé entraînant ainsi, en 1996, un classement de la moitié du territoire en zone urbaine sensible (ZUS).

### **Une ville en renouvellement urbain depuis 2000**

Depuis 2000, un ambitieux projet de renouvellement urbain a été amorcé pour requalifier et redynamiser la ville. Dans la continuité du contrat de ville initié en 2000, une opération de renouvellement urbain (ORU) a été engagée en 2002 puis une convention ANRU signée en septembre 2006.



© IGN Géoportail / URCAUE

Situation du grand ensemble des Ulis entre deux tissus pavillonnaires. En orange, l'opération des Champs Lasniers construite sur une réserve foncière.

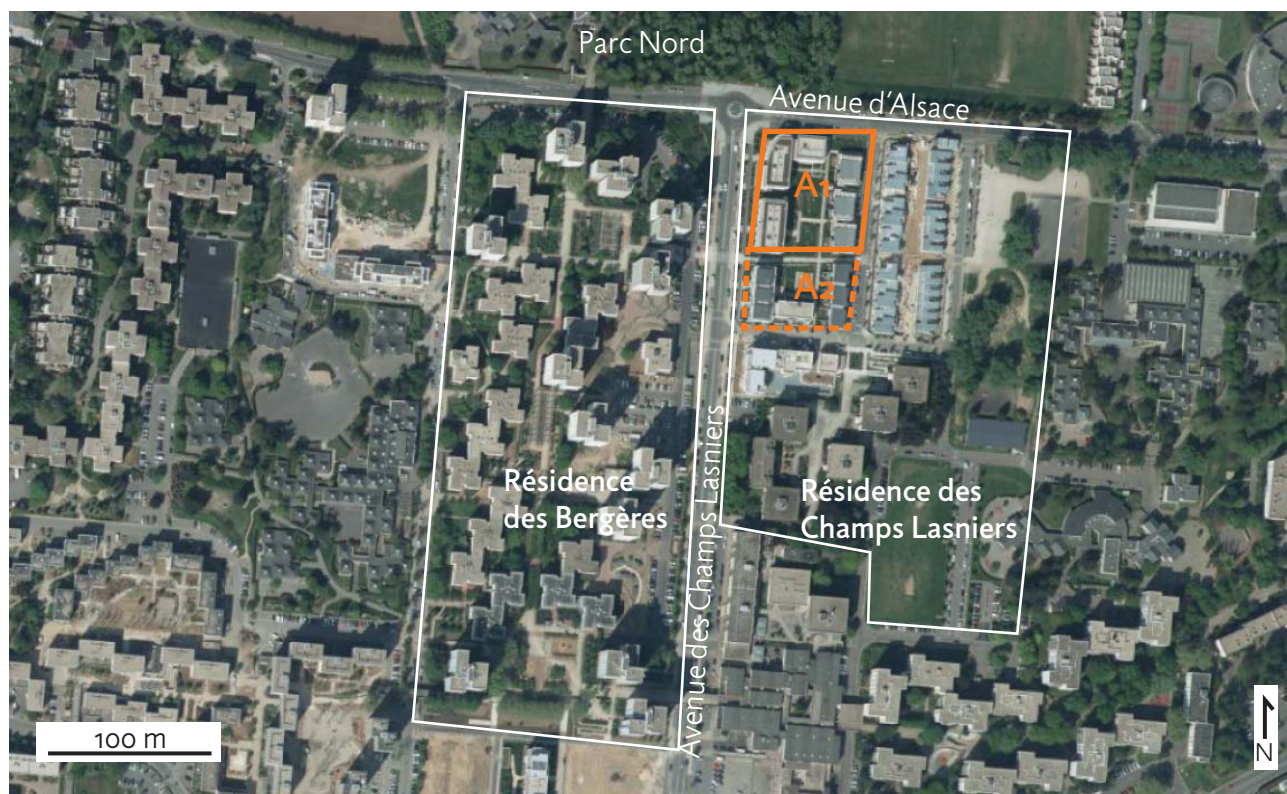
Améliorer les déplacements, sécuriser les parkings, requalifier l'espace public et favoriser la mixité sociale constituent les différents enjeux auxquels le projet de rénovation urbaine s'engage à répondre. La construction de l'opération des Champs Lasniers au nord de la ville s'inscrit dans ce projet plus vaste de transformation des Ulis. La conception du schéma directeur de centre-ville a été confiée à l'équipe d'architectes-urbanistes-coordonnateurs Daquin-Ferrière, retenue en 2002.

*« L'existant tout en dalle va être redescendu au niveau de la rue. La dalle est moins lisible au niveau des accès et puis il y a des endroits où on peut aller d'un bout à l'autre sans se faire voir... ça génère des problèmes d'insécurité. »*  
 Jérôme Marminat, gestionnaire I3F

### Le quartier des Champs Lasniers

Le projet de rénovation urbaine prévoit le réaménagement du quartier des Bergères, de la Daunière et l'extension du quartier des Champs Lasniers vers le Parc Nord, en transformant une réserve foncière gelée lors de la création des Ulis. L'opération analysée occupe l'îlot A, au nord-est du terrain. Elle est délimitée par l'avenue des Champs Lasniers, l'avenue d'Alsace, la rue de Chablis et l'allée des Senteurs. Assez mal desservi par les transports en commun, ce quartier est pourtant apprécié des habitants pour sa proximité avec le parc, les commerces et les équipements culturels.

*« On a tout à pied, une école, des médecins, une pharmacie. Il y a même un grand parc juste à côté. »*  
 Gardien de l'opération



Division de l'îlot A en deux lots. Lot A1 a été attribué à l'atelier Brenac + Gonzalez, le lot A2 à l'agence Patricia Leboucq.



## 2 / PROGRAMME ET ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En 2005, l'Immobilière 3F a lancé le concours portant sur l'îlot A des Champs Lasniers, en s'appuyant sur le plan masse dessiné par l'agence Daquin & Ferrière dans le cadre du nouveau schéma directeur. Les équipes ont réfléchi à un projet de logements sur ce grand terrain vague afin de répondre aux différents enjeux du projet de rénovation urbaine : traiter l'entrée de ville, composer avec l'existant et diversifier l'offre de logements dans le quartier.

Souhaitant garantir une mixité architecturale sur cet îlot A, la maîtrise d'ouvrage l'a finalement divisé en deux lots : le lot A1 en vis-à-vis du Parc Nord et le lot A2 plus au sud. Après audition des huit équipes présélectionnées sur esquisse, le jury a retenu l'agence Patricia Leboucq pour le lot A2 et l'atelier Brenac + Gonzalez pour le lot A1.

*« On a été sélectionnés mais au départ ils [l'immobilière 3F] ne savaient pas si ça serait le même architecte pour ce grand îlot. Finalement ils ont décidé de prendre deux maîtres d'oeuvre. »*

Olivier Brenac, architecte

### Traiter l'entrée de ville

À l'angle de l'avenue des Champs Lasniers et de l'avenue d'Alsace, le projet propose de concevoir une nouvelle pièce urbaine marquant l'entrée des Ulis à la hauteur du rond point d'Île-de-France. Ce traitement de l'angle, premier élément aperçu depuis le lointain, constitue un enjeu en terme d'image pour la ville ainsi que pour l'Immobilière 3F dont l'opération amorce l'aménagement du quartier.

### Composer avec l'existant

L'agence Daquin & Ferrière propose de raccrocher le projet aux formes urbaines environnantes en travaillant sur l'articulation des échelles. Le panel des constructions est caractérisé par une gradation volumétrique d'ouest en est. Les hauteurs les plus importantes se développent sur l'avenue des Champs Lasniers, en face des tours de la résidence des Bergères qui s'élèvent à R+15. Sur la rue de Chablis, les petits collectifs en R+2 connectent l'opération au tissu pavillonnaire existant.



Perspective numérique des immeubles collectifs depuis le rond-point d'Île-de-France.

### Diversifier l'offre de logements dans le quartier

Le projet de rénovation urbaine des Ulis prévoit la construction de 700 nouveaux logements, 282 démolitions et 675 réhabilitations. Dans ce cadre, afin de favoriser la mixité sociale dans la commune, les constructions neuves diversifient les typologies et les statuts d'occupation : de la maison individuelle au petit collectif et du locatif social à l'accession à la propriété. Le lot A1 accueille 80 logements sociaux PLS, participant à un pourcentage de 70 % de logements sociaux aux Ulis contre moins de 20% pour les communes voisines. Avec sa nouvelle typologie de maisons en bande qui se déploient à l'Est, l'opération propose une solution intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire. Le gestionnaire insiste cependant sur la difficulté de trouver des locataires pouvant accéder à du PLS, plus haut plafond de loyer dans le logement social.

*« On a mis 6 mois à le remplir, on a eu du mal car à ce prix, pour des PLS, les gens préfèrent acheter. »*

Jérôme Marminat, gestionnaire I3F

Livrée en 2008, l'opération des Champs Lasniers n'avait pas pour objectif le relogement des familles issues des bâtiments démolis. La mise en location

s'est effectuée selon les modalités habituelles d'attribution à partir des candidatures proposées par la préfecture, la région, la ville ou le « 1% logement ». Le gardien affirme que beaucoup de locataires viennent de l'extérieur des Ulis et que seulement une dizaine de familles sur les 282 démolitions sont relogées sur le site.

*« On n'était pas obligé de reloger car les logements ne sont pas des PLUS-CD [prêt locatif à usage social dans le cadre d'une démolition-reconstruction] mais des PLS. Cependant, on nous y poussait politiquement. »*

Jérôme Marminat, gestionnaire I3F

Le gestionnaire explique que les locataires issus du relogement payent le même loyer au mètre carré que leur logement précédent. Il est donc plus faible que le loyer d'un nouvel arrivant pour le même appartement. Les bailleurs ne sont donc pas encouragés à accueillir des locataires issus du processus de relogement. Cette opération n'étant pas destinée aux habitants du grand ensemble, son cahier des charges n'a pas particulièrement pris en compte leur mode d'habiter. Les répartitions typologiques et les surfaces qu'elle proposait étaient classiques et sans innovation particulière.



Coupe-perspective sur le jardin en coeur d'îlot. Gradation des hauteurs d'ouest vers l'est.

### 3/ ORGANISATION DE L'ÎLOT ET VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Sur un terrain vague d'environ 2 900 m<sup>2</sup>, les six bâtiments du lot A1 sont implantés le long des limites viaires et circonscrivent un cœur d'îlot réservé aux habitants. Afin de répondre au cahier de prescriptions de l'agence Daquin & Ferrière, des traversées visuelles créent des porosités vers l'intérieur de la résidence. Porches traversants, allées et failles entre les bâtiments constituent des séquences qui font dialoguer l'opération avec son environnement.

L'atelier Brenac + Gonzalez a aussi joué sur la diversité des volumétries et imaginé deux familles de constructions : les immeubles collectifs et les maisons en bande. Conçues dans la continuité des formes urbaines limitrophes, les franges est et ouest de l'îlot ont chacune leur identité propre. Les bâtiments A,B et C participent au caractère urbain de l'entrée de ville et de l'avenue des Champs Lasniers. Les petits modules D,E et F donnent une expression plus individuelle à la rue de Chablis.

#### Les immeubles collectifs

Le long de l'avenue des Champs Lasniers et en retour sur l'avenue d'Alsace, les trois immeubles A,B et C sont des petits collectifs s'élevant de R+3 à R+4. Implantés avec un recul de huit mètres par rapport au domaine public pour protéger l'intimité des logements en rez-de-chaussée, les bâtiments A et B s'alignent avec les constructions existantes plus au sud.

Afin d'éviter l'effet de barre, le front bâti sur l'avenue des Champs Lasniers est fractionné en deux bâtiments de 12 mètres d'épaisseur et 28 mètres de longueur. La linéarité de la façade est aussi atténuée par les failles qui interrompent les balcons filants. Le parterre planté qui sépare les immeubles prolonge le regard vers l'intérieur de l'îlot au même titre que les trois porches traversants accessibles depuis les avenues et regroupant halls d'entrée et espaces communs.



Plan masse du projet de Brenac + Gonzalez.



Situation du lot A1 et voies publiques.

© Atelier Brenac + Gonzalez

© IGN Géoportail/URCAUE



À l'angle des deux avenues, la forme du bâtiment B s'arrondie pour accompagner le retournement et l'articulation avec le bâtiment C.

### Les maisons en bande

À l'est, sur la nouvelle rue de Chablis, les six maisonnées en R+2 accolées deux à deux, constituent des plots de 15 mètres de long sur 10 mètres de profondeur. Chaque maisonnée dessert trois logements : deux appartements sont accessibles par un escalier droit commun donnant sur la rue. L'entrée du troisième en rez-de-chaussée s'effectue depuis une venelle qui offre une transparence vers le coeur d'îlot.

Le jeu des volumes en creux ou en saillie donne un caractère ludique aux façades tout en participant à la qualité des espaces. Côté rue, le volume cubique en porte-à-faux évidé pour accueillir une loggia, marque les deux entrées de la maisonnée de droite et protège le perron des intempéries.

Dans la maisonnée de gauche, le principe volumétrique est inversé : le perron s'insère dans le volume évidé posé au sol au-dessus duquel se trouve une terrasse. Côté jardin, les volumes incluant les loggias sortent des façades et couvrent les parties terrassées des jardins des appartements en rez-de-chaussée. Comme pour le côté rue, ces boîtes portent les balcons généreux des logements à l'étage.

Cette typologie intermédiaire de maisons en bande avec accès individualisé n'est pas nouvelle pour les architectes Brenac + Gonzalez qui l'avaient déjà expérimentée en 1980 pour la Zac du Puisieux à Cergy-Pontoise. Elle a été enrichie au fur et à mesure pour s'adapter aux nouveaux modes d'habiter et répondre au cahier des charges de la maîtrise d'ouvrage. L'image a aussi évolué grâce à une diversification des matériaux de parement, l'utilisation d'aplats de couleur et la singularité des modules qui évitent l'effet de répétition.



Perspective numérique des maisons en bande depuis l'entrée de la rue de Chablis.

## 4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs du lot A1 ont été dessinés par un paysagiste avec lequel les architectes Brenac et Gonzalez ont l'habitude de travailler. Pour le jardin intérieur ainsi que pour les espaces végétaux sur rue, l'agence Patricia Leboucq a fait appel à ce même paysagiste afin de garder une cohérence sur l'ensemble de l'îlot A. Malgré la sente qui les sépare, les lots sont connectés par des cheminements traversants. Ils sont ouverts visuellement l'un sur l'autre et leur structure, dessinée dans la continuité, constitue un îlot homogène.

### Un jardin qui limite les usages

Situé au coeur de l'îlot et perceptible par séquences depuis la rue, le jardin collectif constitue l'un des arguments qui justifie le choix des nouveaux locataires pour cette opération.

*« Quand les gens visitent ils aiment le jardin au milieu. Ils ne se doutent pas qu'il est aussi grand en voyant l'îlot depuis l'extérieur. »*

Jérôme Marminat, Gestionnaire I3F

Depuis les porches d'entrée, des allées en béton désactivé permettent de parcourir le jardin. Au pied des immeubles, les jardins privatifs mettent à distance les logements en rez-de-chaussée du passage. Autour des allées, les zones en pleine terre sont recouvertes d'un tapis d'herbe et plantées d'arbres à hautes tiges encore chétifs aujourd'hui.

Au centre, là où l'espace est le plus important, deux bassins de rétention des eaux pluviales creusent le sol. Ce dispositif écologique limite cependant les possibilités de jeu. Les habitants regrettent que le profil du terrain ne soit pas plat pour que les enfants puissent jouer au foot par exemple.

*« Il y a des enfants qui jouent mais c'est pas un terrain de jeu tout plat. Je pense que si c'était tout plat il y aurait souvent des enfants en train de jouer au foot ou faire du vélo... Donc il y en a de temps en temps mais rarement. »*

Mme N, habitante



Vue du jardin en coeur d'îlot. L'absence de mobilier n'encourage pas les relations de voisinage.



Cette géométrie du sol répond d'abord à un besoin technique de récupération des eaux de ruissellement mais il semble que ce soit aussi une manière pour la maîtrise d'ouvrage de maîtriser les « nuisances » qu'elle attribue aux enfants qui jouent. Cette appréhension s'exprime aussi à travers les panneaux d'interdiction de jouer au ballon installés dans le jardin.

On retrouve cette même crainte du gestionnaire vis-à-vis de l'installation de bancs dans le jardin. Absents de la réalisation, ils ont pourtant été représentés sur la perspective du projet (voir p. 7) par les architectes, qui considèrent que « l'espace est assez grand pour que les gens s'installent ». Le coeur d'îlot a perdu sa qualité de lieu permettant le lien social pour devenir un espace d'agrément et de circulation. D'ailleurs, le gardien explique qu'il « n'y a pas tellement de relation de voisinage de ce côté » par rapport au lot A2 où quelques bancs sont présents autour de l'aire de jeux pour enfants.

*« Le jardin est utilisé par les familles pour marcher un peu mais c'est plus un jardin d'agrément, il n'y a pas de banc car c'est moins bien pour des questions de sécurité, il y a des squats après. »*

Jérôme Marminat, Gestionnaire I3F

*« Il y a des bancs sur l'autre îlot, près de l'aire de jeux, les gens vont là-bas pour s'asseoir. »*

Gardien de l'opération

### Des abords dessinés avec soin

Côté rue, l'aménagement paysager des pieds d'immeubles accompagne l'habitant jusqu'à son entrée individuelle en rez-de-chaussée. L'allée est de même nature que celle du jardin. Elle est déconnectée de la rue par un parterre engazonné et protégée par un écran végétal. Les grilles ont elles aussi fait l'objet d'un travail soigné en collaboration avec l'agence Daquin & Ferrière. En serrurerie noire sur les collectifs, en bois au niveau des maisons en bande, elles ont constitué, avec les façades, une part importante du coût de l'opération.



Vue des abords d'un des immeubles collectifs. L'aménagement paysager accompagne le parcours du locataire jusqu'à son seuil d'entrée.



## 5 / ENVELOPPE : IMAGE, COULEURS ET MATÉRIAUX

Le traitement de l'enveloppe pour cette première opération de renouvellement à l'entrée des Ulis a constitué, dès le début, un enjeu de taille pour la maîtrise d'ouvrage et la Ville. Afin de maintenir une qualité de matériaux et de finesse dans le traitement des détails, une part importante du budget a été attribuée aux façades. Pour les deux familles de bâtiments, la nature des enveloppes varie suivant leur situation, sur rue ou en cœur d'îlot.

### Façades des bâtiments collectifs

Sur l'avenue des Champs Lasniers, les façades des bâtiments collectifs sont caractérisées par quatre niveaux avec larges balcons, assis sur un rez-de-chaussée en béton blanc. Les trois derniers étages sont animés par des brise-soleil fixés verticalement aux bandeaux de béton blanc préfabriqué. La courbe du bâtiment B reprend ce même ordonnancement avec, pour seule différence, la fermeture des balcons des deuxième et troisième niveaux qui

deviennent de véritables jardins d'hiver. Au lieu de brise-soleil, de larges baies vitrées permettent de réguler la température intérieure et assurent la protection phonique de ces logements qui donnent sur un rond-point assez fréquenté. Le mur qui sépare l'intérieur du logement avec l'extérieur est recouvert d'un enduit ocre qui résonne avec les couleurs des façades sur jardin.

Vers l'intérieur d'îlot, l'absence de balcon, excepté aux angles des bâtiments, dessine une façade moins épaisse que sur l'avenue. Les nez de planchers filants soulignent l'horizontalité du bâti et supportent les volets persiennés laqués gris. Coulissants sur toute la hauteur d'étage, ils rythment la façade tout comme les enduits qui jouent sur l'alternance d'aplats colorés. Cette utilisation de la couleur qui répond aux façades des maisons en bande a néan-



Façades des immeubles collectifs : respectivement l'angle / sur l'avenue des Champs Lasniers / sur le cœur d'îlot.

moins été contestée au début par les élus de la ville. Très favorables à l'utilisation du blanc qui leur évoque généralement un habitat de standing, ils sont plutôt hostiles aux aplats colorés qui «stigmatisent l'habitat social» selon eux. Ce sont finalement les tons automnaux - safran, terre de sienne, brun ou jaune d'or - qui les ont convaincus.

*« C'était une grande discussion avec la mairie qui ne voulait pas qu'il y ait trop de couleurs car ça ferait logement social. Finalement ils aiment, mais au début ils disaient que c'était stigmatisant alors que pour nous pas du tout, on trouve qu'un peu de couleur donne de la chaleur. »*

Olivier Brenac, architecte

### Façades des maisons en bande

Tout aussi diversifiée, la palette de couleurs et de matériaux permet de différencier chaque maisonnée. En bois, enduit ou zinc, ces parements permettent aux habitants d'identifier leur logement

facilement, rapprochant ainsi cette typologie de l'habitat individuel.

Sur rue, les volumes jaune vif ponctuent le déroulé de façades en y apportant des touches de lumière. La multiplication des matériaux et couleurs, associée au jeu de volumes, atténue l'effet de répétition à l'identique entre les trois plots. Côté jardin, ce jeu est marqué par les volumes en saillie qui chevauchent des maisonnées de parement différent.

Les façades procèdent d'un travail de conception très soigné et particulièrement bien réalisé. Les concepteurs ont su proposer une écriture architecturale contemporaine en cohérence avec les deux typologies qui se déclinent sur le site. Ils ont aussi pu affirmer leurs choix esthétiques tout en respectant l'échange entre les différents acteurs.



Façades des maisons en bande sur la rue de Chablis.



Façades des maisons en bande sur le cœur d'îlot.

© Atelier Brenac + Gonzalez

## 6 / CONSTRUCTION, CHANTIER

Le projet est conçu sur un mode constructif éprouvé de voiles et planchers en béton sur un sous-sol abritant parking et caves. Les autres matériaux sont également standards avec notamment une isolation en laine de verre et en polyuréthane et des sols en PVC. La mise en oeuvre des éléments de façade courbes en béton préfabriqué blanc a constitué la seule particularité technique complexe. La taille de l'opération a été assez importante pour que l'architecte délègue la maîtrise d'oeuvre d'exécution, assurée par le bureau d'étude ayant suivi la conception.

La prise en compte des aspects environnementaux repose sur une approche standardisée basée sur les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (2005 profil D) dont l'application a été suivie par un AMO HQE, EDDA ingénierie. L'application de ces référentiels a conduit essentiellement au suivi des nuisances générées par le chantier et à des préconisations sur la gestion de l'eau et de l'énergie. Ces dernières ont mené notamment à une végétalisation partielle des toitures. La superficie de ce revêtement a toutefois été réduite durant le projet car les équipements de ventilation mécanique,

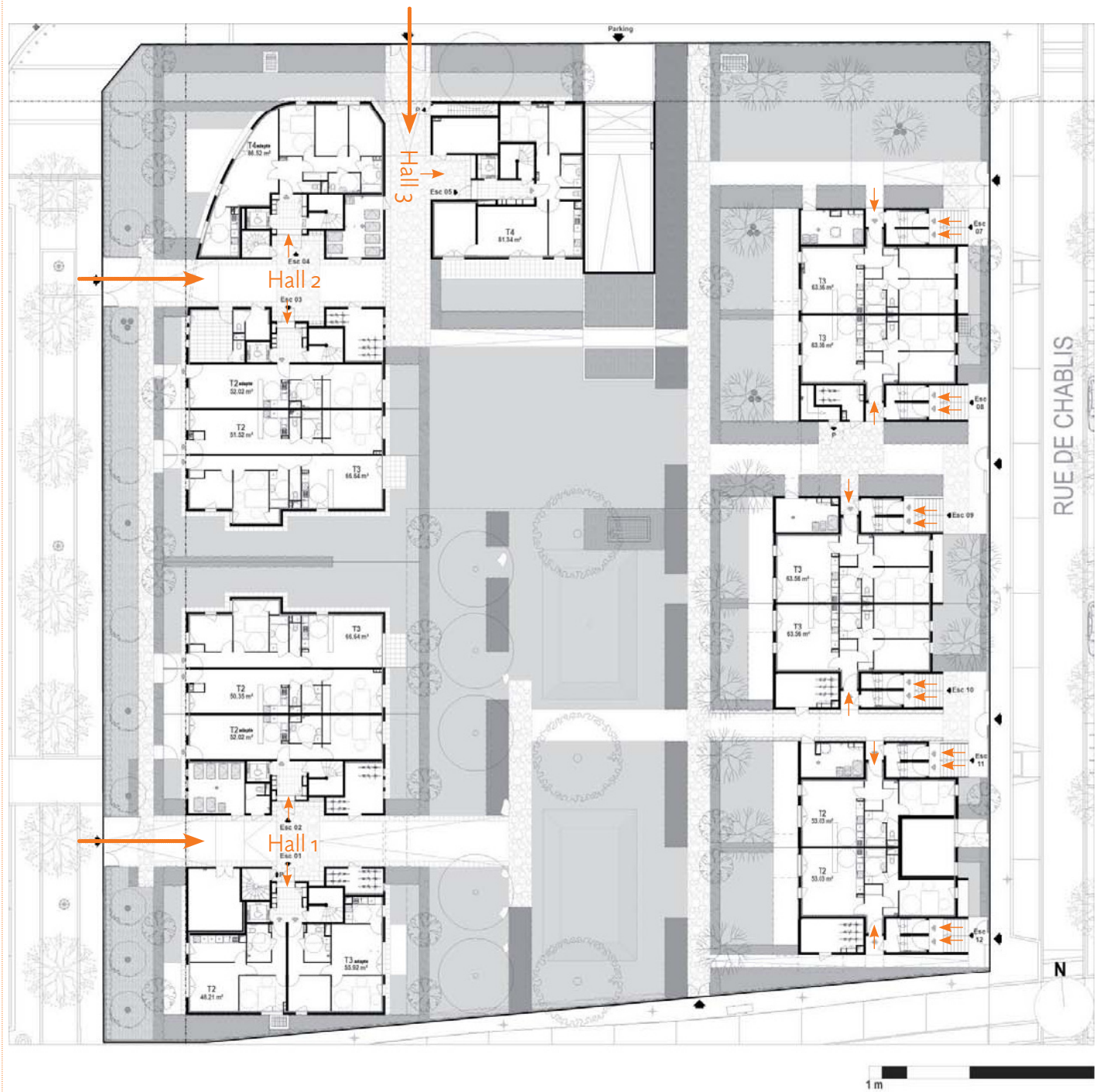
initialement prévus en sous-sol, ont été finalement installés en toiture pour des raisons de passage des réseaux et d'économie. Les exigences réglementaires de limitation du débit de rejet des eaux pluviales ont été traitées en toiture (végétalisation et rétention) et par un bassin enterré (25 m<sup>3</sup>) mais également grâce à deux bassins de rétention aériens dans le jardin paysager (total 60 m<sup>3</sup>). Concernant l'énergie les seuls calculs thermiques effectués sont ceux de la RT2000, mais la certification a conduit à renforcer un peu l'exigence réglementaire (label HPE 2000). Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont fournis par une sous-station du réseau de chauffage urbain.

On peut noter dans le projet que certains appartements profitent de jardins d'hiver, que la plupart des façades ouest des logements collectifs sont munies de brise-soleil partiels et que la majorité des appartements sont traversants : diverses mesures permettant d'améliorer le confort thermique. On retrouve par contre des T2 mono-orientés nord et des T3 mono-orientés ouest (avec brise-soleil partiels aux étages supérieurs). La présence de brise-soleil en façade nord alors que la façade sud en est dépourvue montre un défaut de conception bioclimatique et risque de poser des problèmes d'inconfort.



Vue d'un logement dans une maisonnée à la livraison. Largees baies vitrées donnant sur le coeur d'îlot paysager et les petits collectifs.





Plan du rez-de-chaussée et coupe transversale du projet. Halls collectifs dans les bâtiments à l'ouest, entrées individuelles dans les maisons en bande.

## 7 / TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET MODES D'HABITER

Cet ensemble de 80 logements est une opération plutôt classique pour les architectes Brenac et Gonzalez, habitués à ce type de programme. Ils expliquent l'intérêt qu'ils ont trouvé à élaborer des typologies variées tout en respectant quelques principes : du T2 au T4, tous les logements sont traversants ou à double orientation avec au moins un prolongement extérieur (balcon, terrasse, jardin d'hiver ou loggia) ou une cave. L'agencement des logements présente une partition «jour / nuit» suivant laquelle l'entrée, le séjour et la cuisine sont regroupés autour de la fonction «recevoir» et séparés par un couloir des pièces plus intimes (chambres et salle de bain).

*« Si les parents reçoivent des amis et que les enfants sont dans les chambres, il y a une coupure. Elle est d'autant plus présente dans les grands logements qui disposent de plus de couloir. »*

Olivier Brenac, architecte

### **Des logements collectifs très rentables**

Depuis les avenues des Champs Lasniers et d'Alsace, trois porches desservent les petits immeubles collectifs. La multiplication des noyaux de circulations répartis sur cinq halls permet de commander, au maximum, trois logements par palier. C'est en optimisant la distribution que les architectes ont pu dessiner un grand nombre de logements traversants.

Les espaces collectifs sont eux aussi accessibles depuis les porches. Les locaux poubelles disposent du tri sélectif, le parking sous-terrain compte 126 places toutes attribuées et 15 caves sont réservées aux locataires qui ne disposent pas de balcon. Les locaux à vélos sont éclairés naturellement grâce à des fenêtres toute hauteur qui donnent sur le cœur d'îlot. La qualité ajoutée à cet espace a cependant été de courte durée pour des questions de sûreté conduisant à une sous-utilisation du local.

*« Suite à une effraction on a rajouté des filtres translucides pour qu'on ne voit pas ce qu'il y a à l'intérieur depuis le parc. Certains habitants n'ont plus confiance, ils mettent leurs vélos sur le balcon. »*

Jérôme Marminat, Gestionnaire I3F

Les plans des logements collectifs ne proposent pas d'innovation particulière. La dimension des pièces est réglementaire et n'intègre pas de réflexion nouvelle sur les modes d'habiter. Les appartements du rez-de-chaussée ainsi que ceux de la courbe offrent néanmoins des réponses intéressantes. Les architectes ont su exploiter et affirmer le rapport direct au sol des logements en rez-de-chaussée. Un jardinet privé marque le seuil d'entrée et un jardin plus large donnant sur le cœur d'îlot permet aux locataires de développer des pratiques que l'on associe plutôt à l'habitat individuel (jardinage, barbecue, ...).

*« Les appartements du rez-de-chaussée sont traversants, c'est comme des petites maisons individuelles, il y a un jardin devant et un jardin derrière. »*

Olivier Brenac, architecte

Le long de la courbe du bâtiment B, deux appartements bénéficient d'un jardin d'hiver offrant une belle perspective sur le Parc Nord. Intégrée dans l'épaisseur de la façade, cette bande de deux mètres de large devient une véritable pièce en plus que les habitants se sont particulièrement bien appropriée (voir le plan habité p. 19).

### **Une typologie intermédiaire de maisonnées**

Entre collectif et individuel, les maisons en bande intègrent une autre forme d'habiter dans la résidence. Chaque logement dispose de son accès individualisé soit depuis la venelle au rez-de-chaussée, soit depuis un perron commun. L'ascension dans les logements des premiers et deuxièmes niveaux s'effectue au moyen d'un escalier droit privé. Les architectes Brenac et Gonzalez regrettent de ne plus pouvoir utiliser aujourd'hui ce dispositif original à cause de la réglementation handicapée qui oblige l'accessibilité de tous les logements aux personnes à mobilité réduite.

Chaque logement possède deux prolongements extérieurs. À l'est, une loggia attenante à l'une des chambres a été conçue comme un lieu idéal pour « prendre le café le matin ». À l'ouest, une terrasse plus généreuse ouvre le salon sur le cœur d'îlot.



Noyaux de circulations verticales

Rangements intégrés

Plan du deuxième étage du bâtiment collectif A. Les cinq logements sont desservis par deux noyaux de circulations verticales.



### Des logements avec peu de rangements

La recherche de rentabilité maximale et la liberté que laisse le cahier des charges quant à l'installation de rangements ont contribué à ce manque relevé par l'ensemble des habitants rencontrés. On peut voir quelques placards intégrés dans des entrées ou certaines chambres mais ils sont très rares sur l'ensemble de l'opération. Paradoxalement, les prolongements extérieurs qui constituent l'une des qualités de ce projet, sont utilisés comme débarras pour pallier le manque de rangement. De la même manière, les salles de bain supplémentaires dans les grands logements sont détournées de leur fonction pour devenir des buanderies ou des lieux de stockage.

*« Ce n'est pas demandé dans les programmes. Quand les placards sont à l'intérieur on les compte en surface habitable donc ça fait monter les loyers. Et le cahier des charges a des surfaces très limitées. »*

Olivier Brenac, architecte

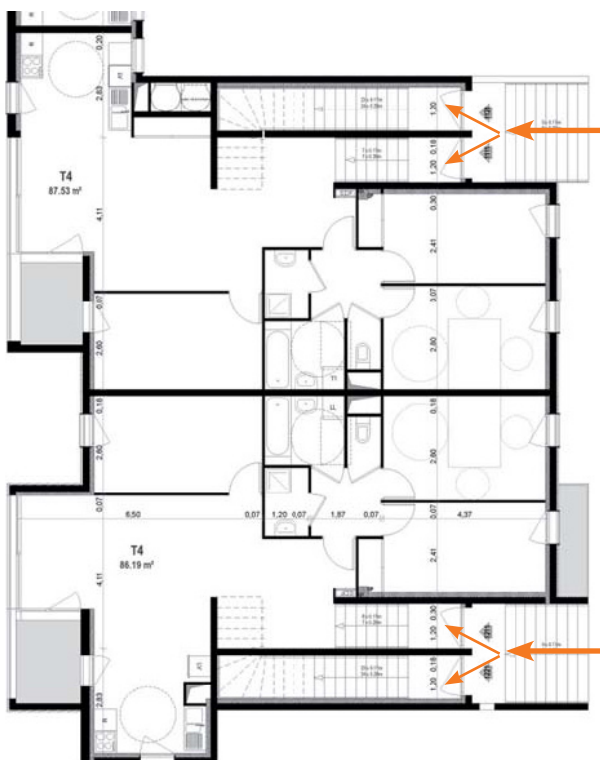
Conscients de cette problématique et désireux que les espaces extérieurs « deviennent de vrais espaces

à pratiquer », les architectes Brenac et Gonzalez ont expérimenté sur une autre opération un dispositif de placards extérieurs, cachés par un bardage plus resserré au niveau des angles des balcons. Les rangements, à l'extérieur, ne sont donc pas comptés dans la surface habitable. D'autre part le traitement du bardage évite ce que les « mairies craignent le plus : que le bazar s'expose en façade ».

### Des cuisines ouvertes ou fermées ?

Afin de répondre à la diversité des modes d'habiter sur la question de l'ouverture de la cuisine, les logements collectifs déclinent les deux formes. Dans les maisons en bandes, la proposition des architectes est intéressante car la cuisine ouverte est située dans une alcôve qui peut être fermée très facilement.

Pour contrebalancer le coût des façades, la cellule du logement a été conçue dans un souci d'économie. Malgré un cahier des charges contraignant, les architectes ont réussi à proposer des typologies singulières de qualité.



Plan du premier étage du bâtiment E regroupant deux maisonnées.



Plan du deuxième étage du bâtiment E regroupant deux maisonnées.

© Atelier Brenac + Gonzalez

## Entretien et plan habité de M. et Mme T, habitants d'un T3 du bâtiment B (immeuble collectif)

L'appartement de M. et Mme T est un T3 orienté nord-ouest de 63,13 m<sup>2</sup>. Tous deux retraités, ils ont vécu une grande partie de leur vie dans un pavillon dont ils étaient propriétaires dans une ville voisine des Ulis. C'est pour plus de confort et de sécurité qu'ils ont décidé de vivre dans un appartement aux Ulis.

« On avait un pavillon, et on a vendu, pour une raison bien simple, on avait trop de chambres, trop de frais. [...] Les enfants sont grands [...] et on a pris une location. »  
M. T, habitant

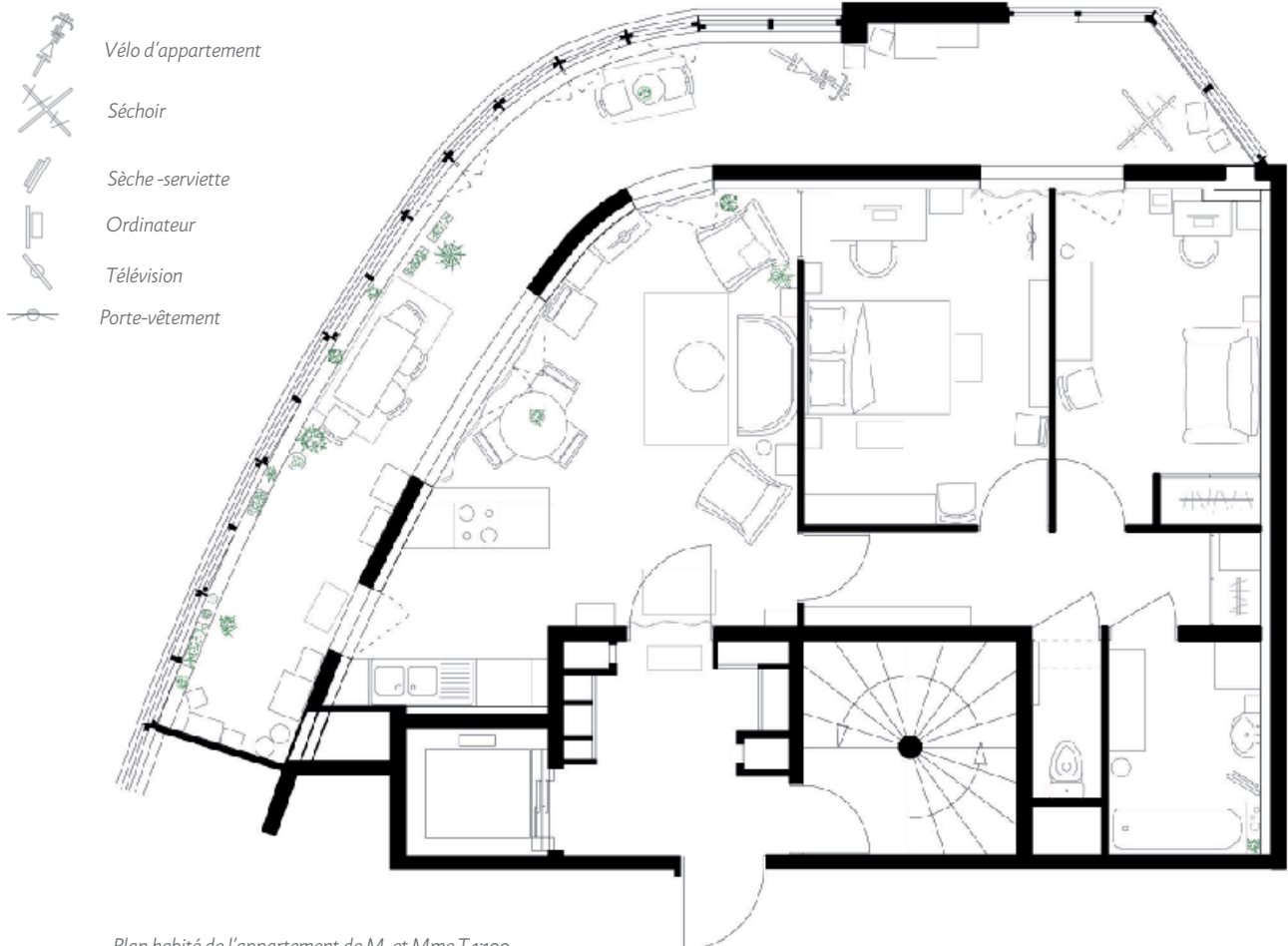
La deuxième chambre de l'appartement est utilisée comme un bureau la plupart du temps, et occasionnellement pour accueillir les petits-enfants. Si M. et Mme T sont très satisfaits de la qualité de vie qu'ils ont dans la résidence, c'est en grande partie parce que le logement bénéficie d'un large jardin d'hiver. L'espace supplémentaire et singulier que constitue ce dernier, ainsi que la vue sur le parc, font de cet appartement l'un des plus agréables de l'opération.

Conscients du privilège qu'ils ont, les habitants du T3 profitent énormément de ce jardin d'hiver qu'ils ont beaucoup aménagé. En été cet espace à vivre est complètement investi et devient une véritable extension de la cuisine et de la salle à manger.

« L'été on vit ici, on met les fleurs, on fait des grillades. [...] On mange ici, tout s'ouvre [...] et dès qu'il fait beau, on s'assoit, on lit, oui c'est très agréable. »  
Mme T, habitante

L'espace n'est pas conçu avec un dispositif d'occultation. Du côté ouest, la chaleur et la lumière estivale peuvent devenir un problème. Du côté des chambres, le jardin d'hiver, orienté au nord, est utilisé pour installer des espaces de rangement ou pour étendre le linge.

« On a été obligé de mettre des rideaux, l'été il fait trop chaud. Le soleil se couche là, on est plein feu et on est obligé de baisser les rideaux. »  
Mme T, habitante



## Entretien et plan habité de Mme N, habitante d'un T3 du bâtiment A (immeuble collectif)

L'appartement de M. et Mme N est un T3 de 61 m<sup>2</sup> orienté est-ouest. Le couple s'est installé dans la résidence en 2009 en anticipant l'évolution de la famille avec l'arrivée de leur bébé. Au moment de leur installation, Mme N était enthousiaste de quitter son ancien bâtiment et son quartier pour s'installer aux Ulis dans un immeuble neuf.

« On voulait quelque chose de mieux en terme de qualité. [...] On cherchait à déménager, à trouver quelque chose de neuf si possible, tout en restant dans la location. »

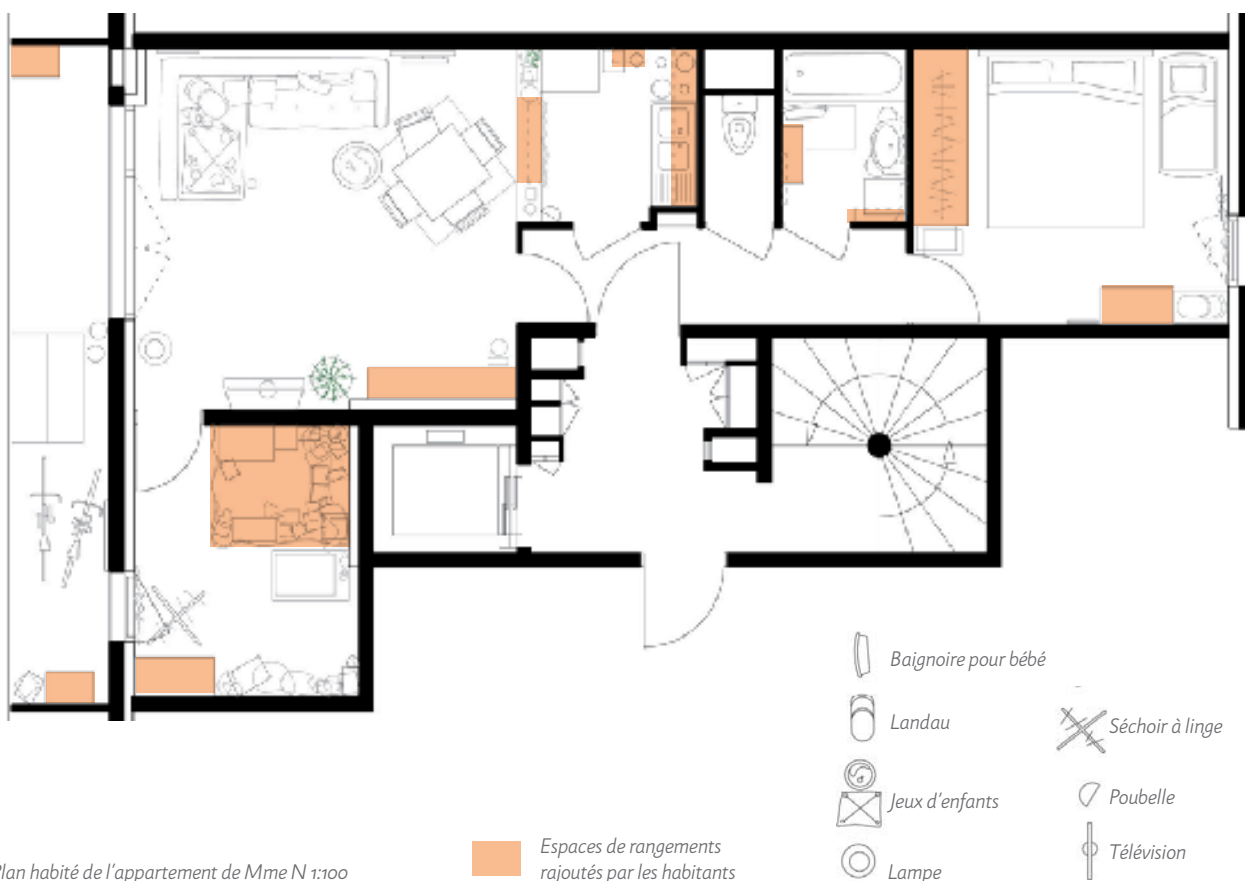
Cependant, quelques défauts techniques (isolation acoustique et malfaçon de la terrasse) et des problèmes dans l'organisation de l'espace sont devenus un malaise quotidien pour le couple qui songe sérieusement à trouver un nouvel appartement. L'inconvénient majeur du logement est le manque de rangements fournis. Après l'arrivée du bébé, la deuxième chambre qui était jusqu'alors un grand débarras a été réaménagée. Mais sans cave

ni placard, le jeune couple se sent trop à l'étroit dans un appartement qui possède pourtant un espace généreux dans la pièce principale notamment.

« Dans cet appartement là, il n'y a pas de rangement et si on met des meubles bah forcément ça prend de la place [...] On se retrouve un peu coincés. [...] On se servait de cette chambre là-bas comme pièce de rangement donc ça tombait bien. [...] Mais maintenant qu'il y a le bébé on a coupé la chambre en deux donc ça devient vraiment petit. »

La cuisine est également problématique pour Mme N, le fait qu'elle soit à moitié ouverte sur le salon mais fermée par une porte au niveau du couloir en fait une pièce particulièrement exiguë et difficile à aménager. Un système de fines étagères a été trouvé pour se fixer derrière le bar.

« La cuisine est très petite, donc très difficile à meubler et à installer. [...] Il a fallu qu'on fasse des petites étagères derrière le bar, pour essayer de mettre deux trois boîtes de conserve. »





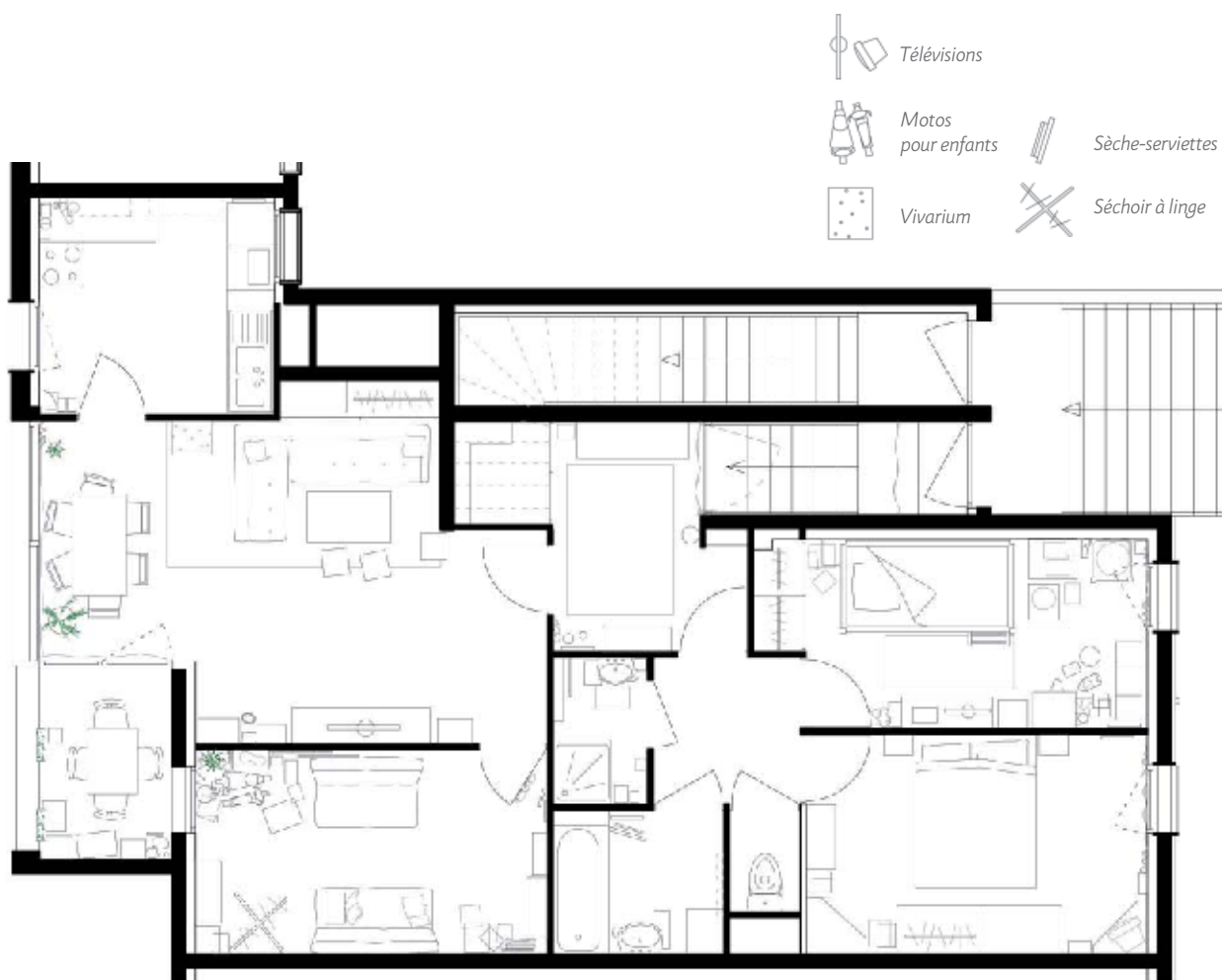
## Entretien et plan habité de Mme G, habitante d'un T4 du bâtiment E (maisonnée)

L'appartement de Mme G est un T4 de 87 m<sup>2</sup> orienté est-ouest. Les locataires ont pu accéder à ce logement avec l'aide du 1% patronal et se sont installés très tôt après la livraison de l'opération. Ils ont été quasiment les seuls locataires de la résidence pendant plusieurs semaines.

Dans l'ensemble, l'appartement est largement apprécié pour la qualité et la taille de ses espaces. Seule la terrasse est trop petite pour la famille qui aimerait profiter d'un plus grand prolongement extérieur. La petite table et les 4 chaises encombrant déjà l'espace qui ne laisse pas la possibilité d'une installation plus confortable. Pour la famille, la possibilité d'avoir deux salles de bain est très avantageuse. La grande

est en effet attribuée aux enfants et la petite salle de douche est utilisée par les parents. Cette deuxième salle d'eau contient les produits ménagers et médicaments devant être hors de la portée des enfants, et reste ainsi toujours fermée et inaccessible.

L'entrée du logement, particulièrement grande (environ 5 m<sup>2</sup>), est très pratique pour la famille, et les rituels de départ à l'école profitent de ce large espace, qui est meublé et décoré, au même titre que les autres pièces de la maison. Deux rideaux séparent cet espace du seuil de la porte d'entrée. L'escalier qui descend vers la rue n'est pas chauffé, et il a fallu mettre des rideaux pour éviter de refroidir tout l'appartement en hiver.



Plan habité de l'appartement de Mme G 1:100

# Annexes

## Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre ainsi que l'occupation des espaces par les habitants.

### ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS

- > Jérôme Marminat, gestionnaire I3F et le gardien de l'opération, le 8 novembre 2011
- > Olivier Brenac, architecte de l'agence Brenac & Gonzalez, le 9 janvier 2012
- > M. Claquin, Iratome, BET TCE et maître d'oeuvre d'exécution, le 25 janvier 2012 par téléphone
- > Ahmed Kalapo, Eiffage Construction, entreprise générale, le 27 janvier 2012 par téléphone

### HABITANTS RENCONTRÉS

- > M. et Mme T : des habitants âgés de 70 ans environ, rencontrés le 12 décembre 2011. Ils ont accédé à ce logement T3 de 63 m<sup>2</sup> avec jardin d'hiver après une demande directe à I3F.
- > M. et Mme N : des habitants âgés de 30 ans environ, rencontrés le 27 décembre 2011. Ils vivent avec leur bébé dans un T3 de 61 m<sup>2</sup> avec terrasse sur la rue des Champs Lasniers. Le logement a été obtenu grâce au 1% patronal.
- > Mme G : une habitante âgée de 35 ans environ, rencontrée le 24 janvier 2012. Elle vit en couple avec ses 2 enfants dans un T4 de 87,53 m<sup>2</sup> avec une entrée coté rue de Chablis et une terrasse sur le coeur d'îlot. Le logement leur a été attribué grâce au 1% patronal.

## Bibliographie

### SITE INTERNET

- > Site des urbanistes du schéma urbain : <http://www.daquin-ferriere.fr>, consulté en novembre 2011
- > Site des architectes de l'opération de logements : [www.brenac-gonzalez.fr](http://www.brenac-gonzalez.fr), consulté en novembre 2011

### REVUES

- > Chroniques de la rénovation urbaine : « Les Ulis, un grand ensemble devenu commune », in *Urbanisme*, n°358
- > « Les Ulis reprennent pied », in *Traits urbains*, octobre 2008, n°26, p.52-54
- > « Les Ulis, une ville sur dalle requalifiée », in *Le Moniteur*, novembre 2002, p.74-77

### ARTICLES

- > « La rénovation urbaine se poursuit », in *Le Républicain*, 05 juillet 2007
- > « Le projet Anru avance », in *Le Républicain*, 20 décembre 2007
- > « Voici à quoi ressembleront les Ulis dans cinq ans », in *Le Parisien*, 09 septembre 2009
- > « Les Ulis, C'est parti pour les nouveaux logements », in *Le Parisien*, 02 juillet 2007
- > « Rénovation du centre-ville », in *Le Républicain*, 29 mars 2007

# Critères de qualité

## MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

Cette opération s'inscrit dans un programme de requalification et de renouvellement urbain de tout le secteur nord de la ville des Ulis. La maîtrise d'ouvrage, afin de concrétiser son programme de mixité sociale et architecturale au sein de ce nouveau quartier, a scindé le terrain de l'opération en deux parcelles distinctes et confié la conception à deux cabinets d'architectes sélectionnés sur concours. L'atelier Brenac + Gonzalez, en charge d'un des deux programmes, a proposé une solution typologique intermédiaire, intégrant des maisonnées à des logements collectifs. L'ensemble des logements a été financé en PLS, pour ouvrir une partie de l'offre du quartier à une population aux revenus plus élevés : ce qui a rendu difficile la recherche de locataires adaptés, la population ciblée étant de façon générale plus attirée par le logement individuel.

## INSERTION URBAINE

Les acteurs du projet souhaitaient améliorer l'image du quartier. Pour cela, le schéma directeur recommandait d'articuler les différentes échelles. Les architectes ont composé avec l'existant, grâce à une volumétrie capable d'opérer la transition : les maisonnées en R+2 bordent le tissu pavillonnaire à l'est, tandis qu'à l'ouest le collectif, en R+5, fait écho aux tours voisines. L'effet de barre est évité par la « porosité visuelle » qui rythme l'ensemble. La « proue » de l'îlot tournée vers le parc au nord marque l'entrée du nouveau quartier.

## DIMENSION ESTHÉTIQUE

L'aménagement du nouveau secteur et le projet en lui-même voulaient affirmer leur discontinuité avec l'image de l'ancien quartier. Les architectes ont recherché plutôt la singularité des volumes, en opposition à la répétition et la monotonie, en dessinant des volumes en creux en alternance à des saillies esthétiques et fonctionnelles (proches, terrasses). Cette recherche volumétrique et le traitement de la façade d'accroche de l'opération au nord par des panneaux en béton préfabriqué ont absorbé une partie conséquente du budget de la construction et rajouté quelques difficultés à la maîtrise énergétique globale de l'opération. Une grande attention a été portée au dessin et au détail, en particulier la gamme des couleurs choisie a fait l'objet d'une négociation entre le bailleur, l'architecte et la mairie. Des teintes automnales ont ainsi été sélectionnées pour donner une image à la fois vive et chaleureuse tout en évitant de tomber dans le cliché des teintes criantes stigmatisant certaines opérations de logement social.

## FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

Les architectes poursuivent leur réflexion engagée dans les années 1980 sur une typologie intermédiaire, adaptée au cahier des charges du bailleur social. La grande qualité de ce programme repose notamment sur l'attention portée à l'intimité des habitants : celle-ci se traduit par des dispositifs comme les prolongements extérieurs en rez-de-chaussée sous la forme de jardins privatifs permettant un usage propre à l'habitat individuel, ou par le jardin d'agrément en cœur d'îlot qui assure une ample respiration entre le collectif et les maisonnées semi-individuelles. Cette dernière typologie intermédiaire a l'avantage de rentabiliser l'opération tout en mettant en avant la dimension domestique des logements (pérons communs, mais accès individualisé). À l'intérieur, les architectes ont réfléchi à l'adaptabilité de la cuisine (fermeture facile), l'agencement des logements restant pour la plupart plutôt classique. Les habitants regrettent le manque de rangements intégrés, ce qui explique qu'une partie des prolongements extérieurs soit dans l'usage quotidien utilisée comme rangement / débarras.

## CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Les modes constructifs et techniques ne présentent pas d'innovation particulière.

## INNOVATION

L'innovation principale de cette opération repose sur la mixité typologique proposée par les architectes pour faire écho au tissu existant et sur l'attention portée à l'esthétique et à la pérennité de la façade.

## DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Un paysagiste a dessiné les espaces extérieurs des deux lots afin de garantir la cohérence de l'ensemble. Le jardin d'agrément en cœur d'îlot constitue l'élément environnemental phare du projet et a participé à l'attractivité de l'opération. Il accueille des arbres de hautes tiges plantés en pleine terre, ainsi que deux bassins de rétention d'eau qui régulent les écoulements d'eau de pluie sur la parcelle. Les logements répondent à la certification H et E profil D, labellisé HPE 2000. En attique, les baies vitrées créent des jardins d'hiver. Couplées à des brise-soleil, elles agissent comme régulateur thermique et phonique. L'opération a reçu le prix AMO 2009 « Habitat-Architecture-Environnement ».



# Fiche technique

## 80 LOGEMENTS PLS AUX CHAMPS LASNIERS

**Programme :** 80 logements PLS, collectifs et intermédiaires

**Nombre de pièces des logements :** T2 au T4

**Surfaces des logements :** T2 (50 m<sup>2</sup>), T3 (63 m<sup>2</sup>), T4 (83 m<sup>2</sup>)

**Orientations des logements :** double, est-ouest principalement

**Pièces supplémentaires :** balcons, terrasses, jardins d'hiver, loggias

**Type d'intervention :** construction neuve

**Modalité de choix de la MOE :** concours

### LOCALISATION

**Adresse :** avenue des Champs Lasniers  
91940 Les Ulis

**Contexte :** grand ensemble des années 1970 en zone de renouvellement urbain

**Nombre d'habitants dans la commune :** 24 691 hab. (2009)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage :** Immobilière 3F

**Assistance à maîtrise d'ouvrage HQE :** EDDA Ingénierie

**Maîtrise d'oeuvre :** Atelier Brenac + Gonzalez

**Bureaux d'études :** Iratome

**Entreprise générale :** Eiffage

**Gestionnaire :** Immobilière 3F

### CALENDRIER

**Concours :** décembre 2005

**PC :** décembre 2006

**Chantier :** avril 2007 - novembre 2008

**Livraison :** novembre 2008

### SURFACE

**SU :** 5 780 m<sup>2</sup>

### COÛTS

**Coût total :** 14 590 500 € TTC (y compris foncier, honoraires, frais généraux) soit 2 525 € / m<sup>2</sup> SU

**Coûts travaux :** 9 970 500 € HT (y compris VRD et fondations spéciales) soit 1 725 € / m<sup>2</sup> SU

### MATÉRIAUX

**Structure, planchers et murs de refends :** béton armé

**Revêtements murs extérieurs :** béton, enduit, bois et zinc

**Isolation murs périphériques :** intérieure en placo + polyuréthane

**Toiture :** zinc ou végétalisée

**Isolation toiture :** Polyuréthane

**Menuiseries extérieures :** PVC

**Revêtements de sol extérieur :** béton désactivé

**Revêtements de sol intérieur :** PVC

**Occultation :** volets aluminium

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire :** réseau de chaleur urbain (gaz et d'incinération des ordures ménagères à hauteur de près de 10%)

**Ventilation :** Ventilation mécanique contrôlée hygro-réglable type B

### DISTINCTIONS

**Prix :** AMO 2009 « Habitat-Architecture-Environnement »

**Labels :** HPE 2000 (Cref -8%)

**Certifications :** Qualitel et Cerqual Habitat & Environnement, profil D

Rédaction : Laure Boudès (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Sarah Piacentino (architecte chargée de mission, URCAUE), Enrico d'Agostino (architecte, CAUE 91).

Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme : CHEERI

Contact : [contact@urcaue-idf.fr](mailto:contact@urcaue-idf.fr)

Retrouvez cette fiche sur : [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) et [www.ekopolis.fr](http://www.ekopolis.fr)

Cette oeuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)